

**Art. 35.** De Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen, is belast met de uitvoering van dit besluit.  
Brussel, 23 december 2016.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
G. BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,  
L. HOMANS

Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Bijlage *Ibis* bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Bijlage *Ibis*. — Typehuurovereenkomst voor de verhuring van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, de VMSW, het OCMW, de gemeente of het Vlaams Woningfonds met toepassing van artikel 97*bis* van de Vlaamse Wooncode

#### TER INFORMATIE: KENMERKEN VAN DE SOCIALE VERHURING

Titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna titel VII van de Vlaamse Wooncode te noemen) en de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van die titel, stellen de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. De voorwaarden betreffen onder meer de huurprijsberekening, de huurlasten, de huurdersverplichtingen, de waarborg, de opzegmogelijkheden en de voorwaarden waaraan de huurder blijvend moet voldoen.

De sociale verhuring komt tot stand in een strikt reglementair kader. Het is eigen aan reglementaire bepalingen dat ze door de overheid eenzijdig gewijzigd of aangevuld kunnen worden als het algemeen belang dat vereist. Als de regelgeving wijzigt, kan dat dus ook gevolgen hebben voor deze huurovereenkomst. Er wordt in deze huurovereenkomst dan ook vaak verwezen naar de reglementering. Een nadere toelichting bij de verwijzingen naar de reglementering wordt als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

Voor de aspecten die niet geregeld zijn in titel VII van de Vlaamse Wooncode of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van afdeling 1 (Algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) en 2 (Regels betreffende de huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder) van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, als ze niet afwijken van de voormelde regelingen of in strijd zijn met de geest ervan.

#### IDENTIFICATIE VAN DE HUURDER EN VERHUURDER

Artikel 1. De ondergetekenden:

(*Streep door wat niet van toepassing is.*)

a) De sociale huisvestingsmaatschappij CV/NV ..... met maatschappelijke zetel in ....., ingeschreven in het rechtspersonenregister in ....., en hier vertegenwoordigd door .....

b) het OCMW of de vereniging, ...(adres, gemeente), vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, vertegenwoordigd door .....

c) de gemeente ..... (naam) of het intergemeentelijk samenwerkingsverband ..... (naam), vertegenwoordigd door .....

d) het Vlaams Woningfonds, vertegenwoordigd door .....

hierna de verhuurder te noemen, enerzijds, en

de heer/mevrouw .....

de heer/mevrouw .....

de heer/mevrouw .....

de heer/mevrouw .....

met als adres .....

hierna de huurder te noemen, anderzijds, zijn overeengekomen wat volgt:

Art. 2. (Alle meerderjarige personen die de sociale huurwoning bij de aanvang van de huurovereenkomst gaan bewonen, moeten hier worden vermeld en moeten de huurovereenkomst mee ondertekenen. De meerderjarige personen met uitzondering van de inwonende kinderen die meerderjarig worden tijdens de duur van de huurovereenkomst, die later tot de huurovereenkomst toetreden, worden opgenomen in een bijlage te voegen bij deze huurovereenkomst en ondertekenen deze huurovereenkomst en worden ook onder 'de huurder' begrepen.)

#### VOORWERP VAN DE HUUR

Art. 3. De verhuurder geeft in huur aan de huurder een woning met als adres .....

Een omstandige tegensprekelijke schriftelijke plaatsbeschrijving van de staat van de woning wordt opgemaakt overeenkomstig artikel 97 van de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (hierna het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 te noemen). De plaatsbeschrijving wordt bij de huurovereenkomst gevoegd.

Art. 4. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de huurder, vermeld in artikel 1, door de inwonende minderjarige kinderen en de huurders die later toetreden tot de huurovereenkomst.

De huurder mag in geen geval de woning, of een deel ervan, onderverhuren of de huur overdragen.

#### DUUR VAN DE HUUR EN PROEFPERIODE

Art. 5. § 1. Deze overeenkomst is gesloten voor een duur van negen jaar, die ingaat op dd/mm/jjjj.

Onder de voorwaarden, vermeld in artikel 97bis van de Vlaamse Wooncode, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een duur van telkens drie jaar.

§ 2. Aan deze huurovereenkomst is een proefperiode van twee jaar gekoppeld. De proefperiode heeft als doel de huurder te evalueren, nauwgezet te volgen en eventueel bij te sturen.

Voor de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst toetreden, gaat de proefperiode van twee jaar in op de datum van de ondertekening van deze huurovereenkomst.

Voor de minderjarige kinderen die meerderjarig worden, geldt de proefperiode niet.

*(Als deze huurovereenkomst een huurovereenkomst met dezelfde verhuurder van een duur van negen jaar die eventueel verlengd is, opvolgt, mag de duur van deze huurovereenkomst niet langer zijn dan negen jaar of negen jaar, vermeerderd met de aangevatte verlengperiode, met dien verstande dat de huurovereenkomst minimaal een duur van drie jaar bedraagt. Als er slechts een gedeelte van de proefperiode is doorlopen in de vorige huurovereenkomst, zal de duur van de proefperiode in deze huurovereenkomst gelijk zijn aan het resterende deel. Artikel 4 aan de situatie aanpassen.)*

#### HUURPRIJS, KOSTEN EN LASTEN

- *(Afhankelijk van de toe te passen regelgeving wordt een van de drie onderstaande versies van artikel 5 gebruikt.)*
- *(Als artikel 38 tot en met 50 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing zijn, wordt het volgende artikel 5 gebruikt.)*

Art. 5. De huurprijs wordt berekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De basishuurprijs wordt bepaald op ..... euro.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder, aan zijn gezinssamenstelling, en aan de kwaliteit van de woning bedraagt voor de eerste maand ..... euro.

De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs, alsook van de datum waarop de nieuwe te betalen huurprijs ingaat.

- *(Als artikel 78, § 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is (huurprijsberekening overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994,) wordt het volgende artikel 5 gebruikt.)*

Art. 5. De huurprijs wordt berekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door lokale sociale huisvestingsmaatschappijen, erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, verhuurd worden met toepassing van artikel 80ter van de Huisvestingscode. De basishuurprijs wordt bepaald op ..... euro.

De te betalen huurprijs, die aangepast is aan het inkomen van de huurder en aan zijn gezinssamenstelling, rekening houdend met eventuele kortingen of toelagen,

bedraagt voor de eerste maand ..... euro.

De verhuurder zal de huurder met een gewone brief op de hoogte brengen van elke wijziging van de basishuurprijs of van de te betalen huurprijs, alsook van de datum waarop de nieuwe te betalen huurprijs ingaat.

*(Als artikel 78, § 1, tweede lid, derde lid en vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 van toepassing is (tweede lid: huurprijsberekening autonoom door de verhuurder bepaald/derde lid: huurprijsberekening door Vlaams Woningfonds/vierde lid: huurprijsberekening overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 (1) of van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 (2)) wordt het volgende artikel 5 gebruikt.)*

Art. 5. De huurprijs bedraagt ..... euro per maand. *(indexatieformule toevoegen als dat gebruikelijk is)*

Art. 6. De kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning, zijn voor rekening van de verhuurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007. De onroerende voorheffing is ten laste van de verhuurder. Als de huurder recht heeft op een vermindering van onroerende voorheffing, wordt de aanvraag daarvoor door de verhuurder ingevuld en bij de bevoegde dienst ingediend. De vermindering van de onroerende voorheffing wordt in de huurprijs verrekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 7. De kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik en het genot van de woning en de bewoning, zijn voor rekening van de huurder en zijn opgesomd in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

De aanrekening van de kosten en lasten, met inbegrip van de jaarlijkse afrekening, gebeurt overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst bedraagt de maandelijkse betaling voor de kosten en lasten ..... euro.

Art. 8. De huurder betaalt de huurprijs samen met de kosten en lasten voor de tiende dag van de maand waarop de huurprijs betrekking heeft, op rekeningnummer ..... van de verhuurder.

#### WAARBORG

Art. 9. De waarborg strekt tot garantie van alle verplichtingen die voor de huurder gelden op basis van titel VII van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan.

De waarborg wordt gesteld overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 10. De waarborg zal op het einde van de huurovereenkomst aan de huurder of, bij zijn overlijden, aan zijn erfgenamen worden terugbetaald, na verrekening van de openstaande schulden en na aftrekking van de vergoeding van eventuele schade. De waarborg wordt verrekend overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

#### ACHTERSTALLIGE BETALING/ONVERSCHULDIGDE BETALING

Art. 11. Als de huurder de huurprijs, de kosten en lasten of de waarborg niet betaalt voor de tiende dag van de tweede maand die volgt op de maand waarin de som verschuldigd is, kan de verhuurder op de achterstallige som een verhoging van 10% toepassen, tenzij er een loonafstand is betekend bij afzonderlijke akte. De achterstallige som kan in dat geval ook worden vermeerderd met de wettelijke interesten.

Art. 12. Als de huurder meer betaald heeft dan hij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan of deze overeenkomst verschuldigd is, moet hem het te veel betaalde op zijn verzoek worden terugbetaald. In afwijking van artikel 1728<sup>quater</sup> van het Burgerlijk Wetboek kan dat verzoek aan de verhuurder worden verzonden met een gewone brief. De teruggave kan alleen geëist worden voor de bedragen die vervallen zijn en betaald zijn tijdens de vijf jaar die aan dat verzoek voorafgaan. De vordering tot teruggave verjaart na verloop van een termijn van één jaar vanaf het verzoek tot terugbetaling.

#### VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

Art. 13. De verhuurder stelt de woning, die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder. De verhuurder zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten.

De verhuurder voert onverwijld de herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

Art. 14. Als een sociaal woonproject renovatie-, sloop, of aanpassingswerkzaamheden omvat, informeert de verhuurder de bewoners op gepaste wijze over de aard van de werken, de timing, de te verwachten hinder, de invloed op de huurprijs en de waarborg en de eventuele noodzaak van tijdelijke verhuizing.

#### VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

Art. 15. De huurder bestemt de woning tot zijn hoofdverblijfplaats en laat zich inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning ligt. Hij is ertoe gehouden om de woning, in voorkomend geval samen met zijn minderjarige kinderen, effectief te betrekken.

Iedere wijziging van de gezinssamenstelling moet binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk worden meegedeeld. De huurder kan alleen toestaan dat extra personen hun hoofdverblijfplaats vestigen in de sociale huurwoning of er zich domiciliëren als dat in overeenstemming is met artikel 95, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Art. 16. De huurder is hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot betaling van de huurprijs, de waarborg, de huurlasten en de vergoeding voor de schade die vastgesteld wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst, die de waarborg overtreft.

Art. 17. De huurder is verplicht de elementen die nodig zijn voor de berekening van de te betalen huurprijs onmiddellijk mee te delen als de verhuurder daarom verzoekt.

Art. 18. De huurder is verplicht de woning te onderhouden als een goede huisvader. Hij zal de woning op zodanige wijze bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt.

Art. 19. *(Als de taalbereidheidsvoorwaarde al vervuld is, kan dit artikel worden geschrapt.)* De huurder is verplicht bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren.

Art. 20. *(Als de inburgeringsbereidheidsvoorwaarde al vervuld is, of als de huurder niet moet voldoen aan die voorwaarde, kan dit artikel worden geschrapt.)* De huurder is verplicht het inburgeringstraject te volgen.

Art. 21. *(Dit artikel is alleen van toepassing als de toewijzing afhankelijk is gemaakt van het sluiten van een begeleidingsovereenkomst overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode.)* De huurder is verplicht de afspraken na te leven die opgenomen zijn in de begeleidingsovereenkomst die opgemaakt is als voorwaarde voor de toewijzing van de sociale huurwoning.

Art. 22. *(Dit is alleen van toepassing als de woning een ADL-woning is of een woning die aangepast is aan de huisvesting van personen met een handicap.)* De huurder is verplicht om in te stemmen met de verhuizing naar een andere sociale huurwoning als de woning aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, en niet langer wordt bewoond door een persoon die daar behoefte aan heeft. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

*(Dit is alleen van toepassing als de woning een sociale assistentiewoning is.)* De huurder is verplicht om in te stemmen met de verhuizing naar een andere sociale huurwoning als de woning een sociale assistentiewoning is, en niet langer wordt bewoond door een persoon die minstens 65 jaar oud is. De verhuurder kan een gemotiveerde afwijking toestaan.

Art. 23. De huurder voert onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit die overeenkomstig artikel 1754 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken ten laste van hem vallen.

De verhuurder kan, als de huurder daarmee akkoord gaat, de door de huurder aangegeven onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die ten laste van hem vallen, uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand. Dat bedrag is gebaseerd op de reële kostprijs van die onderhouds- en herstellingswerken van een representatieve periode. Het bedrag wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar en met als basis het gezondheidsindexcijfer van ..... voor juni ..... *(Het jaartal is het jaar waarin de huurovereenkomst wordt gesloten als de huurovereenkomst wordt gesloten na 30 juni en van het voorgaande jaar als de huurovereenkomst wordt gesloten voor 1 juli)*. Het resultaat wordt afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. Groteere aanpassingen van dat bedrag moeten ter goedkeuring aan de huurder worden voorgelegd. De verhuurder en de huurder kunnen bij elke jaarlijkse huurprijsaanpassing beslissen om de aangegeven onderhouds- of herstellingswerkzaamheden niet meer te laten uitvoeren door de verhuurder.

Als de huurder niet tijdig de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uitvoert, uitgezonderd die welke vermeld zijn in het tweede lid, heeft de verhuurder, na ingebrekestelling met een aangetekende brief, het recht om die werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde voor rekening van de huurder. De huurder moet aan de verhuurder binnen een maand na de facturatie de door hem uitgegeven sommen terugbetalen. De verhuurder kan een afbetalingsplan opstellen.

De huurder is verplicht om elke schade waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder valt, onmiddellijk aan de verhuurder te melden. Als de huurder die verplichting niet naleeft, wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen.

Op het einde van de huurovereenkomst is de huurder ertoe gehouden de woning achter te laten in de staat, zoals beschreven in de tegensprekelijke plaatsbeschrijving die is opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaat is door overmacht, slijtage of ouderdom.

Art. 24. Als er in de woning noodzakelijke of dringende herstellingen uitgevoerd moeten worden, die niet tot na de beëindiging van de huurovereenkomst kunnen worden uitgesteld, moet de huurder die zonder vergoeding laten uitvoeren, welke ongemakken hij daarvan ook ondervindt en al moet hij gedurende de herstellingen het genot van een gedeelte van de woning derven.

Als die werken langer dan veertig dagen duren, wordt de huurprijs verminderd naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

De huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting als de verhuurder dat wegens renovatie-, sloop- of aanpassingswerkzaamheden aan het gehuurde goed noodzakelijk acht. De voorwaarden zijn opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 25. De huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de woning en de aanhorigheden ervan als de verhuurder daarvoor voorafgaandelijk schriftelijke toestemming heeft verleend, al dan niet onder voorbehoud van de herstelling in de oorspronkelijke staat van de woning op het einde van de huurovereenkomst. Een weigering moet worden gemotiveerd door de verhuurder.

Op het einde van de huurovereenkomst kan de verhuurder die veranderingen overnemen zonder vergoeding, tenzij het anders is overeengekomen.

Als de huurder zonder toestemming veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder het recht te eisen dat de woning en de aanhorigheden ervan onmiddellijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld.

Art. 26. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder niets plaatsen of bevestigen op het dak, aan de buitenmuren, noch op een ander deel van de woning of van het appartementsgebouw.

De verhuurder behoudt zich het recht voor de woning en de aanhorigheden ervan te bezoeken om er de goede uitvoering van de verplichtingen van de huurder, alsook de staat van het goed na te gaan. De verhuurder bepaalt samen met de huurder de bezokedag en het bezoekuur binnen acht dagen na het verzoek.

Art. 27. Het is de huurder alleen toegestaan dieren te houden als de bepalingen nageleefd worden van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met overdreven burenhinder.

Art. 28. De huurder geeft zijn toestemming aan de verhuurder om het OCMW erbij te betrekken als er zich problemen voordoen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen.

#### VERZEKERING

Art. 29. De verhuurder sluit een brandverzekering af die een clause van afstand van verhaal op de huurder bevat en waarin het verhaal van derden is uitgebreid ten voordele van de huurder.

De huurder verbindt er zich toe zijn inboedel te laten verzekeren.

#### EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Art. 30. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder moment opzeggen overeenkomstig artikel 98, § 2, van de Vlaamse Wooncode. De opzegging geldt alleen voor hem.

Er is geen opzegtermijn voor de huurder als er nog huurders in de woning blijven wonen die daartoe het recht hebben overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode. Anders bedraagt de opzegtermijn drie maanden, tenzij de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum of in een voorziening met residentiële opvang van personen met een handicap. In dat geval bedraagt de opzegtermijn een maand. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder met een aangetekende brief de huurovereenkomst heeft opgezegd.

Als een huurder de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betreft en als hij nalaat de huurovereenkomst op te zeggen, wordt de huurovereenkomst voor hem van rechtswege ontbonden overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 en wordt hij uit de huurovereenkomst geschrapt. Voor de gehuwde huurder moet bovendien worden aangetoond door de overblijvende huurder dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is.

Art. 31. De verhuurder zegt de huurovereenkomst op in de gevallen, vermeld in artikel 98, § 3, van de Vlaamse Wooncode.

De opzeg van de huurovereenkomst door de verhuurder geldt voor alle huurders.

Art. 32. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden als de laatste huurder die overeenkomstig titel VII van de Vlaamse Wooncode een persoonlijk recht heeft om de woning te bewonen, overlijdt of de huurovereenkomst heeft opgezegd of de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd. De nadere regels zijn bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Art. 33. Gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst heeft de verhuurder het recht de woning gedurende twee dagen in de week en twee opeenvolgende uren per dag door kandidaat-huurders te laten bezichtigen. Elke partij bepaalt een van die twee dagen en uren. De verhuurder heeft ook het recht gedurende de opzegtermijn of de ontbindingstermijn van de huurovereenkomst een bericht aan de voorgevel van de woning aan te brengen op een goed zichtbare plaats.

Art. 34. Bij de beëindiging van de huurovereenkomst bezoekt een afgevaardigde van de verhuurder de woning en maakt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van uittreding op.

Die plaatsbeschrijving wordt ondertekend door een van de huurders of door zijn vertegenwoordiger, die over een geldige volmacht beschikt.

In onderling overleg bepalen de verhuurder en de huurder de datum en het tijdstip van de plaatsbeschrijving binnen een termijn van een maand na de beëindiging van de huurovereenkomst.

Als de huurder of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is op de overeengekomen datum en het overeengekomen tijdstip, erkennen alle huurders onvoorwaardelijk de juistheid van de plaatsbeschrijving, tenzij overmacht wordt bewezen.

GESCHILLEN

Art. 35. Elk geschil over deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken in

.....

KEUZE VAN DOMICILIE

Art. 36. De huurder woont tot het einde van de huurtermijn in het gehuurde goed. Elke betekening gebeurt rechtsgeldig op dat adres, ook als de huurder de woning verlaten heeft zonder de verhuurder officieel op de hoogte te brengen van zijn nieuwe adres.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Art. 37. *(Dit artikel mag geschrapt worden als het niet van toepassing is.)* Een reglement van inwendige orde wordt bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met titel VII van de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten ervan, worden als niet geschreven beschouwd.

REGISTRATIE

Art. 38. De verhuurder registreert deze overeenkomst.

De volgende bijlagen worden bij deze overeenkomst gevoegd:

.....

Opgemaakt op ., in ., in evenveel exemplaren plus één als er partijen zijn. Het laatste exemplaar is bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekening

De verhuurder,

Handtekening(en)

De huurder(s),

(1) Besluit van de Vlaamse Regering van 19 mei 1987 tot instelling van een huurcompensatie.

(2) Besluit van de Vlaamse Regering van 4 april 1990 tot aanmoediging van de bouw van sociale huurwoningen.

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Brussel, 23 december 2016.

De minister-president van de Vlaamse Regering,  
G. BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,  
L. HOMANS

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

[C – 2017/10811]

**23 DECEMBRE 2016. — Arrêté du Gouvernement flamand modifiant diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement**

LE GOUVERNEMENT FLAMAND,

Vu l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ;

Vu le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, l'article 91, § 2, remplacé par le décret du 15 décembre 2006 et modifié par les décrets des 23 mars 2012 et 31 mai 2013, l'article 92, § 1<sup>er</sup>, inséré par le décret du 15 décembre 2006 et modifié par le décret du 14 octobre 2016, l'article 93, § 1<sup>er</sup>, modifié par les décrets des 15 décembre 2006 et 31 mai 2013, l'article 94, l'article 95, § 1<sup>er</sup>, inséré par le décret du 15 décembre 2006 et modifié par le décret du 31 mai 2013, l'article 96, § 1<sup>er</sup>, l'article 97, alinéa deux, modifié par les décrets des 24 mars 2006 et 15 décembre 2006, l'article 97bis, § 2, § 4 et § 5, inséré par le décret du 14 octobre 2016 ; l'article 99, § 1<sup>er</sup>, remplacé par le décret du 15 décembre 2006, l'article 102bis, inséré par le décret du 15 décembre 2006 et modifié par les décrets des 29 avril 2011 et 31 mai 2013 ;

Vu le décret du 14 octobre 2016 portant modification de divers décrets relatifs au logement, l'article 65 ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement ;  
Vu l'accord du Ministre flamand ayant le budget dans ses attributions, donné le 17 décembre 2015 ;  
Vu l'avis 2016/03 du 'Vlaamse Woonraad' (Conseil flamand du Logement), donné le 28 janvier 2016 ;  
Vu l'avis 60.481/3 du Conseil d'Etat, rendu le 16 décembre 2016, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;  
Sur la proposition de la Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Intégration civique, du Logement, de l'Egalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté ;

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** A l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 15<sup>o</sup>, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, la phrase " Si le revenu, le cas échéant après indexation, est inférieur au revenu d'intégration sociale, tenant compte de la composition du ménage de la personne de référence et tel qu'applicable au mois de juin qui précède la constatation du revenu, le revenu est assimilé à ce revenu d'intégration sociale ; " est abrogée.

**Art. 2.** A l'article 3, § 1<sup>er</sup>, du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009, 30 septembre 2011 et 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> dans l'alinéa premier, le point 3<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit :

3<sup>o</sup> ni elle, ni les membres de son ménage n'ont la totalité ou une partie en pleine propriété ou l'usufruit complet d'une habitation ou d'une parcelle destinée à la construction d'une habitation à l'intérieur ou à l'étranger ;

2<sup>o</sup> dans l'alinéa premier, il est inséré un point 3<sup>o</sup>*bis*, rédigé comme suit :

"3<sup>o</sup>*bis* ni elle, ni un des membres de son ménage ne sont gérant, administrateur ou actionnaire d'une société dans laquelle elle ou un des membres de son ménage ont apporté une habitation ou une parcelle destinée à la construction d'habitations ;" ;

3<sup>o</sup> dans l'alinéa deux, les points 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> sont remplacés par ce qui suit :

"2<sup>o</sup> ni elle, ni les membres de son ménage n'ont eu totalité ou une partie en pleine propriété ou l'usufruit complet d'une habitation dans la période de dix ans avant la date d'inscription ;

3<sup>o</sup> ni elle, ni les membres de son ménage n'ont la totalité ou une partie en pleine propriété ou l'usufruit complet d'une parcelle destinée à la construction d'habitations ;" ;

4<sup>o</sup> à l'alinéa deux, il est ajouté un point 4<sup>o</sup>, rédigé comme suit :

"4<sup>o</sup> ni elle, ni un des membres de son ménage ne sont gérant, administrateur ou actionnaire d'une société dans laquelle elle ou un des membres de son ménage ont apporté une habitation ou une parcelle destinée à la construction d'habitations ;" ;

5<sup>o</sup> entre les alinéas 3 et 4, il est inséré un alinéa, rédigé comme suit :

"Par dérogation à l'alinéa premier, 3<sup>o</sup> et à l'alinéa deux, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>, une personne physique peut toutefois se faire inscrire dans les cas suivants :

1<sup>o</sup> le mariage de la personne qui désire se faire inscrire est en passe d'une désunion irrémédiable et la personne a, ensemble avec son conjoint, la pleine propriété d'une habitation ou d'une parcelle, destinée à la construction d'habitations ;

2<sup>o</sup> elle a acquis une partie d'une habitation ou d'une parcelle, destinée à la construction d'habitations en pleine propriété à titre gratuit." ;

6<sup>o</sup> dans l'alinéa six existant, qui devient l'alinéa sept, le mot "cinq" est remplacé par le mot "six".

**Art. 3.** Dans l'article 8, alinéa premier, du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase « ou le cas échéant, visée à l'article 29, § 2 » est abrogé.

**Art. 4.** Dans l'article 11, alinéa deux, du même arrêté, le mot "deux" est remplacé par le mot "trois".

**Art. 5.** Dans l'article 12 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009, 30 septembre 2011 et 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> au paragraphe 1<sup>er</sup>, premier alinéa, 2<sup>o</sup>, le membre de phrase « ou, le cas échéant, visée à l'article 29, § 2 » est abrogé ;

2<sup>o</sup> au paragraphe 2, 2<sup>o</sup> la phrase " Son partenaire légal ou de fait obtient un numéro d'inscription qui est formé par la date à laquelle son partenaire légal ou de fait est inscrit au registre d'inscription, visé à l'article 7, alinéa premier, et par le numéro d'ordre qui correspond au numéro d'ordre de la dernière inscription du jour auquel est inscrit son partenaire légal ou de fait. " est remplacée par la phrase " Le partenaire légal ou de fait du locataire de référence futur obtient un numéro d'inscription qui est formé par la date à laquelle le partenaire légal ou de fait est inscrit au registre d'inscription, visé à l'article 7, alinéa premier, et le numéro d'ordre qui correspond au numéro d'ordre de la dernière inscription du jour auquel est inscrit son partenaire légal ou de fait. ".

**Art. 6.** A l'article 14 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> l'alinéa deux est remplacé par les dispositions suivantes :

"Pour l'application des conditions d'admission, les personnes suivantes ne sont pas considérées comme étant des membres du ménage :

1<sup>o</sup> le conjoint du candidat-locataire lorsqu'une demande de divorce a été introduite ou si des motifs bien fondés sont utilisés pour justifier la non-introduction d'une demande de divorce et que le mariage est en passe d'une désunion irrémédiable ;

2<sup>o</sup> le conjoint du candidat-locataire lorsqu'une présomption d'absence, telle que visée à l'article 112 du Code Civil, a été constatée ;

3° une ou plusieurs personnes, autres que la personne visée au point 1°, qui cohabitent au moment de l'attribution avec le candidat-locataire, et qui de toute évidence ne co-occuperont pas l'habitation de location sociale, ensemble avec celui-ci." ;

2° entre les alinéas deux et trois deux alinéas sont insérés, rédigés comme suit :

"Par dérogation à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 3° et alinéa deux, 2° et 3°, un candidat-locataire est toutefois admis à un logement locatif social dans les cas suivants :

1° il a, ensemble avec son conjoint, la propriété pleine d'une habitation ou d'une parcelle, destinée à la construction d'habitations, et une demande de divorce a été introduite, à moins que des motifs fondés ne soient présentés pour justifier la non-introduction d'une demande de divorce et que le mariage est en passe d'une désunion irrémédiable ;

2° il a acquis une partie d'une habitation ou d'une parcelle, destinée à la construction d'habitations en pleine propriété à titre gratuit." ;

Le bailleur évalue les motifs bien fondés, visés à l'alinéa deux, 1° et à l'alinéa trois, 1° et prend une décision à ce sujet." ;

3° dans l'alinéa trois existant, qui devient l'alinéa cinq, la phrase " Si l'alinéa trois s'applique, le candidat-locataire doit sortir de l'indivision dans un an après l'attribution d'un logement locatif social." est insérée entre les mots " l'attribution de l'habitation sociale de location " et les mots " Si le locataire ".

**Art. 7.** A l'article 18, alinéa deux, du même arrêté, le membre de phrase ", compte tenu du nombre d'habitants envisagé, visé à l'article 50 " est abrogé.

**Art. 8.** Dans l'article 19, alinéa premier, 1° quater, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase « l'article 30, alinéa quatre, » est remplacé par le membre de phrase « l'article 30, § 1<sup>er</sup>, alinéa quatre ».

**Art. 9.** A l'article 20, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 2°, du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, les mots " de durée indéterminée " sont abrogés.

**Art. 10.** A l'article 29 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009, 30 septembre 2011 et 4 octobre 2013, le paragraphe 2 est abrogé.

**Art. 11.** A l'article 30 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 et modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 30 septembre 2011, 4 mai 2012 et 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa premier, 2°, le mot " cinq " est remplacé par le mot " six " ;

2° à l'alinéa cinq, 1°, le mot " cinq " est remplacé par le mot " six " ;

3° au texte actuel qui formera le paragraphe 1<sup>er</sup>, il est ajouté un paragraphe 2 et un paragraphe 3, rédigés comme suit :

« § 2. Conformément à l'article 97bis, § 4, alinéa trois et § 5 du Code flamand du Logement, le locataire peut demander au bailleur de retirer la résiliation, visée à l'article 97bis, § 3, alinéas quatre et cinq et à l'article 97bis, § 4, alinéa premier. La lettre de préavis fait mention de cette possibilité, de la forme dans laquelle et du délai endéans lequel la demande doit être introduite.

Sous peine d'irrecevabilité, la demande est introduite par lettre recommandée dans une échéance de soixante jours à partir de la date à laquelle le délai de préavis prend cours. La date de remise de la demande à la poste est assimilée à la date d'introduction de la demande.

Le bailleur prend une décision quant à la demande et envoie sa décision au locataire par lettre recommandée dans un délai de trente jours à compter du troisième jour ouvrable suivant la date de remise de la demande à la poste. Si la décision est négative, la lettre mentionne, sous peine de nullité, la possibilité, la forme dans laquelle et le délai endéans lequel le locataire peut former un recours motivé contre la décision du bailleur auprès de l'autorité de contrôle.

Lorsque la décision n'a pas été envoyée dans le délai imparti, la demande est réputée être acceptée. La date de remise de la demande à la poste est assimilée à la date d'envoi de la demande.

§ 3. Le locataire peut former un recours motivé contre la décision du bailleur, visée au paragraphe 2, alinéa trois, dans un délai de trente jours à partir du troisième jour ouvrable suivant la date de remise de la lettre recommandée à la poste, visée au paragraphe 2, alinéa trois. La date de remise de la demande à la poste est assimilée à la date d'introduction de la demande.

Le recours est introduit, sous peine d'irrecevabilité, par lettre recommandée. Le locataire peut demander dans le recours d'être entendu oralement. Le locataire peut, le cas échéant, se faire assister ou se faire représenter à l'audition par un conseil ou une union des locataires ou par une personne de confiance. Dans le cas d'une représentation par une union de locataires ou par une personne de confiance, un mandat écrit du locataire est nécessaire.

Le délai de préavis est suspendu à partir de la date d'introduction du recours jusqu'au troisième jour ouvrable suivant la date de remise à la poste de la décision du contrôleur qui déclare le recours soit irrecevable soit recevable mais non fondé.

Le contrôleur envoie sa décision par lettre recommandée à la fois au locataire et au bailleur dans un délai de trente jours à compter du troisième jour ouvrable suivant la date de remise à la poste du recours recommandé. Ce délai est prolongé à soixante jours si une audition est tenue à la demande du locataire.

Le contrôleur peut une seule fois prolonger les délais précités de trente jours au moyen d'une lettre recommandée, à la fois adressée au locataire et au bailleur.

Lorsque la décision n'a pas été envoyée dans le délai imparti, le recours est réputé être accepté. La date de remise de la décision à la poste est assimilée à la date d'envoi.

**Art. 12.** A l'article 31 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009 et 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa premier, le membre de phrase « , Ibis » est inséré entre le membre de phrase « annexes I<sup>re</sup> » et le membre de phrase " II " ;

2° entre le premier et le deuxième alinéa, deux alinéas sont insérés, rédigés comme suit :

"En exécution de l'article 97bis, § 2, alinéa premier du Code flamand du Logement, les baux conclus à partir du 1 mars 2017 ont une durée de neuf ans.

Le locataire conserve sa catégorie de location, telle que visée à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 34° du Code flamand du Logement si le bail succède à un bail précédent et que les conditions suivantes sont satisfaites :

1° un locataire tel que visé à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 34°, a) ou b) du Code flamand du Logement déménage ensemble avec le locataire ;

2° le déménagement s'effectue en application des règles de priorité, visées à l'article 19, premier alinéa, à l'article 21, § 2 et § 3, et à l'article 24 ou à l'article 37bis ou 37ter."

**Art. 13.** A l'article 33 du même arrêté, modifié par les arrêtés du Gouvernement flamand des 6 février 2009 et 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° au paragraphe 1<sup>er</sup>, l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par la disposition suivante :

"En exécution de l'article 96, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier du Code flamand du Logement, le bailleur résilie le bail dans les cas suivants :

1° lorsque le locataire de référence ou son partenaire légal ou de fait ont acquis la totalité ou une partie en pleine propriété d'une habitation ou sont usufruitiers de la totalité d'une habitation ;

2° lorsque le locataire de référence ou son partenaire légal ou de fait ont acquis la totalité ou une partie en pleine propriété d'une parcelle, destinée à la construction d'habitations, ou sont usufruitiers de la totalité d'une telle parcelle ;

3° lorsque le locataire de référence ou son partenaire légal ou de fait est gérant, administrateur ou actionnaire d'une société dans laquelle lui ou son partenaire légal ou de fait a apporté une habitation ou une parcelle destinée à la construction d'habitations. " ;

2° au paragraphe 1<sup>er</sup>, l'alinéa trois est remplacé par ce qui suit :

Si le cas, visé à l'alinéa premier, 1° ou 3°, s'applique, le délai de préavis est de six mois. Si le cas, visé à l'alinéa premier, 2°, s'applique, le délai de préavis est de six mois, qui prend cours cinq ans après l'acquisition de la parcelle, destinée à la construction d'habitations. " ;

3° le paragraphe 2 est abrogé.

**Art. 14.** A l'article 34, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase " le contrat de location type repris à l'annexe I<sup>re</sup> jointe au présent arrêté " est remplacé par le membre de phrase " les contrats de location type repris aux annexes I<sup>re</sup> et Ibis, jointes au présent arrêté. "

**Art. 15.** Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 2014, l'intitulé du chapitre VIIbis est remplacé par ce qui suit :

« CHAPITRE VIIbis. — Dispositions applicables en cas de démolition, de transformation ou de rénovation de l'habitation de location sociale".

**Art. 16.** A l'article 37bis du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa premier, les mots « travaux de rénovation » sont remplacés par les mots « travaux de démolition, de rénovation ou de transformation » ;

2° au paragraphe 2, alinéa premier, les mots « travaux de rénovation ou d'adaptation » sont remplacés par les mots « travaux de démolition, de rénovation ou de transformation » ;

3° au paragraphe 2, alinéa deux, les mots « projet de rénovation » sont remplacés par le mot « projet » ;

4° au paragraphe 2, alinéa trois et alinéa quatre, la phrase " Dans le nouveau contrat de location, des catégories de locataires sont reprises qui étaient déjà fixées dans le contrat de location précédent. " est abrogée.

**Art. 17.** Dans le même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 2014, il est inséré un chapitre VIIIter, constitué de l'article 37ter, rédigé comme suit :

"CHAPITRE VIIIter. — Dispositions applicables en cas de sous-occupation de l'habitation de location sociale

Art. 37ter. § 1<sup>er</sup>. Pour les locataires qui ont conclu un bail, qui a été établi conformément au contrat de location type, joint comme annexe Ibis au présent arrêté, les règles suivantes s'appliquent.

En exécution de l'article 97bis, § 4, alinéa premier du Code flamand du Logement, une habitation est considérée comme étant sous-occupée si la différence entre le nombre des chambres à coucher de l'habitation d'une part et la somme du nombre de locataires, visés à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 34° du Code flamand du Logement, le nombre d'enfants mineurs et le nombre de personnes enregistrées en application de l'article 92, § 3, alinéa deux du Code flamand du Logement dans cette habitation, est supérieure à 1.

Lors du relogement, le locataire ne doit pas répondre à la condition de revenus visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 2°.

Le bailleur peut déroger aux règles d'attribution visées aux articles 18 à 29 pour l'attribution d'une habitation.

L'habitation offerte répond aux conditions suivantes :

1° l'habitation ne serait pas sous-occupée si le locataire et les membres de sa famille déménagent dans l'habitation ;

2° l'habitation se trouve dans un rayon de cinq kilomètres de l'habitation sous-occupée ;

3° le loyer réel, majoré des charges locatives, visées à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 2° à 8° de l'annexe III, n'est pas supérieur au loyer réel de l'habitation sous-occupée, majorée des charges locatives, visées à l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, de l'annexe III.

Une période d'au moins trois mois s'est écoulée entre le premier refus et l'offre suivante d'une autre habitation.

Le bailleur peut également offrir une habitation qui ne répond pas aux conditions visées à l'alinéa cinq, 2° et 3°. Le refus de l'offre n'entraîne alors pas l'application de l'article 97bis, § 4 du Code flamand du Logement. Le bailleur en fait mention dans sa lettre d'offre.

Le bailleur mentionne dans son règlement interne de location la façon dont il accompagnera les locataires d'une habitation sous-occupée, telle que visée à l'alinéa deux, vers une habitation qui ne serait pas sous-occupée si le locataire y déménage avec les membres de sa famille.

§ 2. Pour les locataires qui ont conclu un bail, qui a été établi conformément au contrat de location type, joint comme annexe I<sup>re</sup> au présent arrêté, les règles suivantes s'appliquent.



Le locataire qui habite une habitation sous-occupée, telle que visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa deux et qui à deux reprises refuse une habitation offerte, qui répond aux exigences visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa cinq, paie une allocation mensuelle qui est ajoutée au loyer réel, visé à l'article 38. L'allocation mensuelle est de 25 euros par chambre à coucher dépassant le nombre admis de chambres à coucher selon la définition d'habitation sous-occupée, visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa deux.

Le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéas trois, quatre, six et huit sont d'application.

Le bailleur peut également offrir une habitation qui ne répond pas aux conditions visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa cinq, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>. Dans ce cas, le refus de l'offre n'entraînera pas l'imputation de l'allocation mensuelle visée à l'alinéa deux. Le bailleur en fait mention dans sa lettre d'offre. "

**Art. 18.** A l'article 40 du même arrêté, le mot "neuf" est remplacé par le mot "onze" et les mots "délai de neuf ans" sont remplacés par les mots "délai de onze ans".

**Art. 19.** A l'article 46 du même arrêté les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> dans le premier alinéa, le membre de phrase "l'article 1<sup>er</sup>, 15<sup>o</sup>" est remplacé par le membre de phrase "l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 15<sup>o</sup>";

2<sup>o</sup> il est ajouté un alinéa quatre, rédigé comme suit :

"Si le revenu est inférieur au revenu d'intégration sociale, tenant compte de la composition du ménage de la personne de référence, tel qu'il est applicable au mois de juin de l'année qui précède la constatation du revenu, celui-ci est assimilé à ce revenu d'intégration sociale."

**Art. 20.** A l'article 47, alinéa premier, 2<sup>o</sup> du même arrêté, les mots « en tant que chef d'une famille nombreuse » sont abrogés.

**Art. 21.** L'article 50 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009, est abrogé.

**Art. 22.** A l'article 52 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le paragraphe 3 est remplacé par la disposition suivante :

"§ 3. Si un locataire acquiert la totalité ou une partie en pleine propriété d'une habitation ou d'une parcelle, destinée à la construction d'habitations, ou est usufruitier de la totalité d'une habitation ou d'une telle parcelle, il le notifie au bailleur sans délai."

**Art. 23.** A l'article 54 du même arrêté les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> au paragraphe 1<sup>er</sup>, les alinéas deux, trois et quatre sont abrogés ;

2<sup>o</sup> au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, le point 1<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit :

"1<sup>o</sup> la mention des obligations du locataire qui n'ont pas été respectées ;"

3<sup>o</sup> dans le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, les points 5<sup>o</sup> et 6<sup>o</sup> sont remplacés par ce qui suit :

"5<sup>o</sup> la mention de la possibilité d'opposer l'amende administrative et de demander une remise, une réduction ou un report de paiement, tels que visés à l'article 102bis, § 5 du Code flamand du Logement. et la mention que le locataire peut demander une audition, telle que visée à l'article 102bis, § 4 du Code flamand du Logement par écrit.

6<sup>o</sup> la mention que le locataire peut, le cas échéant, se faire assister ou se faire représenter à l'audition par un conseil ou une union des locataires ou par une personne de confiance. Dans le cas d'une représentation par une union de locataires ou par une personne de confiance, un mandat écrit du locataire est nécessaire."

4<sup>o</sup> au paragraphe 2, il est inséré un nouvel alinéa entre les alinéas premier et deux, rédigé comme suit :

"Le contrôleur fixe, le cas échéant, le jour auquel le contrevenant est invité à défendre son cas oralement. Le contrôleur établit un rapport de l'audition."

5<sup>o</sup> au paragraphe 2, dans l'alinéa deux existant, qui devient l'alinéa trois, les mots « de maintenir l'amende administrative après un litige » sont remplacés par le membre de phrase « relative à la demande, » ;

6<sup>o</sup> au paragraphe 2 dans l'alinéa deux existant, qui devient l'alinéa trois, les mots "de maintenir" sont abrogés ;

7<sup>o</sup> au paragraphe 2, le point 1<sup>o</sup> de l'alinéa deux existant, qui devient l'alinéa trois, est remplacé par ce qui suit :

"1<sup>o</sup> la mention des obligations du locataire qui n'ont pas été respectées ;"

8<sup>o</sup> au paragraphe 2, le point 3<sup>o</sup> de l'alinéa deux existant, qui devient l'alinéa trois, est remplacé par ce qui suit :

"3<sup>o</sup> l'évaluation des moyens de défense du locataire ;"

9<sup>o</sup> au paragraphe 4, le membre de phrase "La demande de remise, de réduction ou de report de paiement de l'amende administrative, visée à l'article 102bis, § 4" est remplacé par le membre de phrase "La demande d'opposer l'amende administrative et de solliciter une remise, une réduction ou un report de paiement de l'amende administrative, visée à l'article 102bis, § 5," ;

10<sup>o</sup> dans le paragraphe 5, les alinéas premier et deux sont abrogés.

11<sup>o</sup> au paragraphe 5, l'alinéa trois est remplacé par ce qui suit :

"Le contrôleur déclare que la demande est irrecevable lorsque :

1<sup>o</sup> aucuns moyens de défense ne sont mentionnés dans la demande ;

2<sup>o</sup> le nom et l'adresse de l'auteur n'ont pas été communiqués."

**Art. 24.** A l'article 55quater, § 2, du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase « et, le cas échéant, à l'article 29, » est abrogé.

**Art. 25.** A l'article 73 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 février 2009 et modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1<sup>o</sup> au paragraphe 1<sup>er</sup>, il est inséré un nouvel alinéa entre les alinéas premier et deux, rédigé comme suit :

"Pour les candidats-locataires qui ont été inscrits avant la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016 modifiant diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, avec application des plafonds de revenus relevés, visés à l'article 29, § 2, du présent arrêté, tels qu'ils étaient

d'application avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016 modifiant diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, les plafonds de revenus relevés, visés à l'article 29, § 2 du présent arrêté, tels qu'ils s'appliquaient avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016 modifiant diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, restent en vigueur, par dérogation aux articles 8, 12 et 14 du présent arrêté." ;

2° le paragraphe 1<sup>er</sup> est complété de deux alinéas, rédigés comme suit :

"Pour le candidat-locataire enregistré en vue de l'obtention d'un logement social à assistance avant la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016 modifiant diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, les dispositions suivantes s'appliquent pour l'accès à un logement locatif social, pour ce qui est de la condition relative à la propriété immobilière :

"1° ni individuellement, ni conjointement avec les membres de son ménage, il n'a eu la totalité en pleine propriété d'une habitation ni a-t-il été usufruitier de la totalité d'une habitation dans la période de dix ans avant la date d'inscription ;

2° ni individuellement, ni conjointement avec les membres de son ménage, il n'a la totalité en pleine propriété d'une parcelle destinée à la construction d'habitations ni est-il l'usufruitier de la totalité d'une parcelle destinée à la construction d'habitations ;

"3° ni lui, ni un des membres de son ménage ne sont gérant, administrateur ou actionnaire d'une société dans laquelle il ou un des membres de son ménage ont apporté une habitation ou une parcelle destinée à la construction d'habitations.

Le revenu des candidats-locataires qui ont été inscrits avant la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016 modifiant diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, qui, en application de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 15° du présent arrêté, était assimilé au revenu d'intégration sociale, est recalculé avec application de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 15° du présent arrêté, tel qu'il s'applique après l'entrée en vigueur de l'arrêté précité." ;

3° le paragraphe 2 est complété de deux alinéas, rédigés comme suit :

"Le locataire de référence ou son partenaire légal ou de fait qui, à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016 modifiant diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, loue un logement locatif social et qui a une partie en pleine propriété d'une habitation ou d'une parcelle, destinée à la construction d'habitations, sort de l'indivision dans un an après l'entrée en vigueur de l'arrêté susvisé. Si, à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016 modifiant diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, le locataire de référence ou son partenaire légal ou de fait est gérant, administrateur ou actionnaire d'une société dans laquelle lui-même ou son partenaire légal ou de fait a apporté une habitation ou une parcelle, destinée à la construction d'habitations, il doit répondre à la condition visée à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 3°bis, du présent arrêté dans un an après l'entrée en vigueur de l'arrêté susvisé.

Si le locataire invoque des raisons légitimes dans ce contexte, il peut demander au bailleur de prolonger le délai d'un an, visé à l'alinéa cinq."

**Art. 26.** A l'article 1<sup>er</sup> de l'annexe I<sup>er</sup> au même arrêté, remplacée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase "à l'exception des enfants cohabitants atteignant la majorité au cours du bail," est inséré entre les mots "qui occuperont l'habitation de location sociale au début du contrat de location" et les mots "doivent être mentionnées".

**Art. 27.** A l'article 14 de l'annexe I<sup>er</sup> au même arrêté, remplacée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, les mots « travaux de rénovation » sont remplacés par le membre de phrase « travaux de rénovation, de démolition ou de transformation ».

**Art. 28.** A l'article 24, alinéa trois, de l'annexe I<sup>er</sup> au même arrêté, remplacée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, les mots « travaux de rénovation ou d'adaptation » sont remplacés par les mots « travaux de rénovation, de démolition ou de transformation ».

**Art. 29.** A l'article 31 de l'annexe I<sup>er</sup> au même arrêté, le membre de phrase "l'article 98 , § 3 du Code flamand du Logement et à " est inséré entre les mots "visés à " et les mots " l'arrêté ".

**Art. 30.** Au même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 2014, il est inséré une annexe Ibis, jointe au présent arrêté.

**Art. 31.** A l'article 1<sup>er</sup> de l'annexe II au même arrêté, remplacée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase "à l'exception des enfants cohabitants atteignant la majorité au cours du bail," est inséré entre les mots "qui occuperont l'habitation de location sociale au début du contrat de sous-location" et les mots "doivent être mentionnées".

**Art. 32.** A l'article 33 de l'annexe II au même arrêté, le membre de phrase "l'article 98 , § 3 du Code flamand du Logement et à " est inséré entre les mots "visés à " et les mots " l'arrêté ".

**Art. 33.** A l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux, de l'annexe III au même arrêté, insérée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 octobre 2013, le membre de phrase « ou l'article 37bis » est remplacé par le membre de phrase « l'article 37bis, ou l'article 37ter ».

**Art. 34.** L'article 6, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>, l'article 39 à 42 et l'article 44 du décret du 14 octobre 2016 portant modification de divers décrets relatifs au logement et le présent décret entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2017, à l'exception de l'article 18, qui produit ses effets à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

**Art. 35.** Le Ministre flamand ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.  
Bruxelles, le 23 décembre 2016.

Le Ministre-président du Gouvernement flamand,

G. BOURGEOIS

La Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Intégration civique,  
du Logement, de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté,

L. HOMANS

Annexe 1<sup>re</sup> de l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016 modifiant diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement

Annexe *Ibis* de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement

Annexe *Ibis*. — Contrat de location type pour la location de logements locatifs sociaux par les sociétés de logement social, la VMSW (Société flamande du Logement social), le CPAS, la commune ou le "Vlaams Woningfonds", en application de l'article 97bis du Code flamand du Logement

#### A TITRE D'INFORMATION : CARACTERISTIQUES DE LA LOCATION SOCIALE

TITRE VII du décret du 15 juillet 1997 portant le Code flamand de Logement (ci-après désigné par titre VII du Code flamand du Logement) et les arrêtés pris en exécution de ce titre, fixent les conditions pour la location de logements locatifs sociaux. Les conditions portent sur, entre autres, le calcul du loyer, les charges locatives, les obligations des locataires, la garantie, les possibilités de résiliation et les conditions auxquelles le locataire doit répondre en permanence.

La location sociale se réalise dans un cadre strictement réglementaire. Les dispositions réglementaires sont caractérisées par le fait qu'elles sont susceptibles d'être modifiées ou complétées unilatéralement par les pouvoirs publics lorsque l'intérêt général l'exige. Toute modification de la réglementation peut alors également avoir des incidences sur le présent contrat de location. Il s'ensuit qu'il est souvent fait référence à la réglementation dans le présent contrat de location. Un détail des références à la réglementation est jointe comme annexe à cette convention.

Pour les aspects qui ne sont pas réglés au titre VII du Code flamand du Logement ou dans ses arrêtés d'exécution, les dispositions de la section 1<sup>re</sup> (Dispositions générales relatives à la location de biens immobiliers) et 2 (Règles relatives aux contrats de location relatives à la résidence principale du locataire en particulier) du livre III, titre VIII, chapitre II du Code Civil sont d'application, si elles ne dérogent pas aux règlements précités ou qu'elles ne sont pas contraires à l'esprit de ceux-ci.

#### IDENTIFICATION DU LOCATAIRE ET DU BAILLEUR

Article 1<sup>er</sup>. Les soussignés :

(*Biffez les mentions inutiles.*)

a) La société de logement social SV/SA ..... ayant son siège social à ....., enregistrée au registre des personnes morales à ....., et représentée dans la présente par .....

b) le CPAS ou l'association, ..... (adresse, commune), telle que visée à l'article 118 de la loi organique des centres publics d'action sociale, représenté(e) par .....

c) la commune ..... (nom) ou le partenariat intercommunal ..... (nom), représenté(e) par .....

d) le "Vlaams Woningfonds", représenté par .....

ci-après désigné par le bailleur, d'une part, et

Monsieur/Madame .....

Monsieur/Madame .....

Monsieur/Madame .....

Monsieur/Madame .....

ayant comme adresse .....

ci-après désigné par le locataire, d'autre part, ont convenu de ce qui suit :

(Toutes les personnes majeures qui occuperont l'habitation de location sociale au début du contrat de location, doivent être mentionnées ici et sont tenues de signer le contrat de location. Les personnes majeures, à l'exception des enfants cohabitants atteignant la majorité au cours du contrat de location, qui sont concernées par le contrat de location dans un stade ultérieur sont reprises dans une annexe à joindre au présent contrat de location et signent le présent contrat de location et sont également désignées par le terme 'le locataire'.)

## OBJET DE LA LOCATION

Art. 2. Le bailleur donne en location au locataire une habitation située .....

Un état des lieux circonstancié et contradictoire écrit de l'état de l'habitation est établi, conformément à l'article 97 du Code flamand du Logement et de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement (ci-après désigné par l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007). L'état des lieux est joint au contrat de location.

Art. 3. L'habitation ne peut être occupée que de façon durable par le locataire, visé à l'article 1<sup>er</sup>, et par les enfants mineurs cohabitants et les locataires ultérieurement concernés par le contrat de location.

Le locataire ne peut en aucun cas sous-louer ou transférer la location de l'habitation ou de l'une des ses parties.

## DUREE DE LA LOCATION ET PERIODE D'ESSAI

Art. 4. § 1<sup>er</sup>. Le présent contrat est conclu pour une durée de neuf ans, prenant cours le jj/mm/aaaa.

Le contrat de location est automatiquement prolongé pour des périodes de trois ans sous les conditions visées à l'article 97bis du Code flamand du Logement.

§ 2. Le contrat de location est assorti d'une période d'essai de deux ans. La période d'essai a pour but d'évaluer le locataire, de le suivre de près et d'éventuellement ajuster ses attitudes.

Pour les personnes concernées par le contrat de location après que le contrat de location a pris cours, la période d'essai de deux ans prend cours à la date de signature du présent contrat de location.

La période d'essai n'est pas applicable aux enfants mineurs atteignant la majorité.

*(Si le présent contrat de location succède à un contrat de location conclu avec le même bailleur, d'une durée de neuf ans, éventuellement prolongée, la durée de ce contrat ne dépasse pas neuf ans, ou neuf ans, majorés de la période de prolongation débutée, à condition que le contrat de location ait une durée minimale de trois ans. Si seulement une partie de la période d'essai a été parcourue lors du contrat de location précédent, la durée de la période d'essai dans le présent contrat de location sera égale à la partie restante. Ajuster l'article 4 à la situation.)*

## LOYER, FRAIS ET CHARGES

- *(En fonction de la réglementation à appliquer, une des trois versions de l'article 5 reprises ci-dessous, est utilisée.)*
- *(Si les articles 38 à 50 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 sont d'application, l'article 5 suivant est utilisé.)*

Art. 5. Le loyer est calculé conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007. Le loyer de base est fixé à ..... euros.

Le loyer payable, adapté au revenu du locataire et à la composition de son ménage, et à la qualité du logement, est de ..... euros le premier mois.

Le bailleur notifiera, par lettre ordinaire, toute modification du loyer de base ou du loyer payable ainsi que la date d'entrée en vigueur du nouveau loyer payable.

- *(Si l'article 78, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 est applicable (calcul du loyer conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 1994) l'article 5 suivant est utilisé.)*

Art. 5. Le loyer est calculé conformément à l'arrêté du 29 septembre 1994 réglementant le régime de location sociale pour les habitations louées par la 'Vlaamse Huisvestingsmaatschappij' ou par des sociétés locales de logement social reconnues par la Société flamande du Logement, en application de l'article 80ter du Code du Logement. Le loyer de base est fixé à ..... euros.

Le loyer à payer, qui est fonction du revenu du locataire et de la composition de son ménage, réductions ou allocations éventuelles déduites, s'élève pour le premier mois à ..... euros.

Le bailleur informera le locataire par lettre ordinaire de toute modification du loyer de base ou du loyer à payer ainsi que de la date d'entrée en vigueur du nouveau loyer à payer.

*(Si l'article 78, § 1<sup>er</sup>, alinéas deux, trois et quatre de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 s'applique (alinéa deux : calcul du loyer à fixer autonomement par le bailleur/alinéa trois : calcul du loyer par le 'Vlaams Woningfonds' /alinéa quatre : calcul du loyer conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 (1) ou de l'arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 (2)) l'article 5 suivant est utilisé.)*

Art. 5. Le loyer s'élève à ..... euros par mois. *(veuillez ajouter la formule d'indexation si d'usage)*

Art. 6. Les frais et charges liés à la propriété de l'habitation sont pour le compte du bailleur et sont repris à l'annexe III de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007. Le précompte immobilier est à charge du bailleur. Si le locataire a droit à une réduction du précompte immobilier, la demande y afférente est remplie par le bailleur et introduite auprès du service compétent. La réduction du précompte immobilier est imputée sur le loyer conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 7. Les frais et charges liés à l'utilisation et à la jouissance de l'habitation et de son occupation, sont portés par le locataire et sont repris à l'annexe III de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

L'imputation des frais et charges, y compris le décompte annuel, s'effectue conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

A l'entrée en vigueur du présent contrat, le paiement mensuel pour les frais et charges s'élève à ..... euros.

Art. 8. Le locataire paie le loyer ensemble avec les frais et charges avant le dixième jour du mois auquel le loyer se rapporte, au numéro de compte ..... du bailleur.

## GARANTIE

Art. 9. La garantie couvre toutes les obligations à respecter par le locataire sur la base du titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution.

La garantie est établie conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 10. La garantie sera remboursée au locataire ou, à son décès, à ses héritiers, à la fin du contrat de location, après règlement des dettes en cours et après déduction de l'indemnisation des dommages éventuels. La garantie est calculée conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

## ARRIERES/PAIEMENT INDU

Art. 11. Lorsque le locataire ne paie pas le loyer, les frais et charges ou la garantie avant le dixième jour du deuxième mois suivant le mois dans lequel la somme est due et à défaut d'une cession de salaire notifiée par acte distinct, le bailleur peut augmenter le montant arriéré de 10%. Dans ce cas, le montant arriéré peut également être majoré des intérêts légaux.

Art. 12. Si le locataire a payé plus que le montant dont il est redevable en application du titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution ou du présent contrat, la somme payée en trop doit lui être remboursée à sa demande. Par dérogation à l'article 1728<sup>quater</sup> du Code Civil, cette demande peut être envoyée au bailleur par lettre ordinaire. Le remboursement ne peut être exigé que pour les montants échus, payés au cours des cinq ans précédant cette demande. La demande de remboursement se prescrit après un an à compter de la demande de remboursement.

## OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Art. 13. Le bailleur met l'habitation, qui remplit les conditions élémentaires de sécurité, de santé et de qualité, visées à l'article 5 du Code flamand du Logement, à la disposition du locataire. Le bailleur veille à ce que l'habitation continue à remplir les conditions précitées pendant toute la durée du contrat de location.

Le bailleur exécute sans délai les travaux de réparation qui lui incombent, conformément à l'article 1720 du Code Civil et aux us et coutumes locaux.

Art. 14. Si un projet de logement social comprend des travaux de rénovation, de démolition ou de transformation, le bailleur informe les habitants de manière appropriée de la nature des travaux, du calendrier, des nuisances attendues, de leur incidence sur le loyer et sur la garantie et de la nécessité éventuelle d'un déménagement temporaire.

## OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Art. 15. Le locataire affecte l'habitation comme résidence principale et se fait inscrire dans les registres de la population de la commune où l'habitation est située. Il est tenu à occuper effectivement l'habitation, le cas échéant avec ses enfants mineurs.

Toute modification de la composition du ménage doit être notifiée par écrit au bailleur dans un mois. Le locataire peut uniquement autoriser que des personnes supplémentaires établissent leur résidence principale dans le logement locatif social ou qu'elles s'y domicilient lorsque ceci est conforme à l'article 95, § 1<sup>er</sup>, alinéa deux du Code flamand du Logement.

Art. 16. Le locataire est solidairement et indivisiblement tenu au paiement du loyer, de la garantie, des charges locatives et de l'indemnisation éventuelle des dommages constatés à l'expiration du contrat de location excédant la garantie.

Art. 17. Le locataire est tenu de communiquer sans délai les éléments nécessaires au calcul du loyer dû, si le bailleur en fait la demande.

Art. 18. Le locataire entretient l'habitation en bon père de famille. Il occupera l'habitation de manière à ce que les voisins et les alentours immédiats ne subissent aucune nuisance exagérée et que la viabilité ne soit pas compromise.

Art. 19. (*S'il est déjà satisfait à la condition de disposition à apprendre la langue, le présent article peut être supprimé.*) Le locataire est disposé à apprendre le néerlandais.

Art. 20. (*s'il est déjà satisfait à la condition de disposition à l'intégration civique, ou si le locataire ne doit pas satisfaire à cette condition, le présent article peut être supprimé.*) Le locataire est obligé de suivre le parcours d'intégration civique.

Art. 21. (*Le présent article ne s'applique que si l'attribution est fonction de la conclusion d'un contrat d'accompagnement, conformément au titre VII du Code flamand du Logement.*) Le locataire est obligé de respecter les dispositions reprises dans le contrat d'accompagnement établi comme condition à l'attribution du logement locatif social.

Art. 22. (*Le présent article s'applique uniquement si l'habitation est une habitation AVJ ou une habitation adaptée au logement de personnes handicapées.*) Le locataire est tenu de donner son consentement à un déménagement vers un autre logement locatif social, si l'habitation est adaptée aux capacités physiques de personnes handicapées, et qu'elle n'est plus occupée par une personne qui en a besoin. Le bailleur peut accorder une dérogation motivée.

(*Ce qui suit s'applique uniquement lorsque le logement est un logement social à assistance.*) Le locataire est tenu de donner son consentement à un déménagement vers un autre logement locatif social si le logement est un logement social à assistance, et qu'il n'est plus occupé par une personne âgée d'au moins 65 ans. Le bailleur peut accorder une dérogation motivée.

Art. 23. Le locataire exécute sans délai les travaux d'entretien et de réparation qui viennent à sa charge, conformément à l'article 1754 et suivants du Code Civil et aux us et coutumes locaux.

Le bailleur peut, si le locataire y consent, exécuter les travaux d'entretien et de réparation, désignés par le locataire et qui sont à sa charge, contre paiement d'un montant défini par mois. Ce montant est basé sur le coût réel de ces travaux d'entretien et de réparation effectués pendant une période représentative. Le montant est ajusté à l'évolution de l'indice de santé (base 2004), au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, vers l'indice de santé du mois de juin de l'année précédente et ayant comme base l'indice de santé de ... pour le mois de juin... (*L'année est l'année dans laquelle le contrat*

de location est conclu si le contrat de location est conclu après le 30 juin et de l'année précédente si le contrat de location est conclu avant le 1<sup>er</sup> juillet). Le résultat est arrondi au premier nombre naturel suivant. Les ajustements plus importants de ce montant doivent être soumis à l'approbation du locataire. Le bailleur et le locataire peuvent décider à chaque ajustement du loyer annuel de ne plus faire exécuter les travaux d'entretien ou de réparation désignés par le bailleur.

Lorsque le locataire n'exécute pas à temps les travaux d'entretien et de réparation, hormis ceux visés à l'alinéa deux, le bailleur a le droit, après mise en demeure par lettre recommandée, d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux par un tiers pour le compte du locataire. Le locataire doit rembourser le bailleur des sommes que celui-ci a dépensées dans le mois après la facturation. Le bailleur peut établir un plan de paiement.

Le locataire est tenu d'informer le bailleur sans tarder de tout dommage dont la réparation vient à charge du bailleur. Si le locataire ne remplit pas cette obligation, il est tenu responsable de toute aggravation du dommage dont il doit dédommager le bailleur.

A la fin du contrat de location, le locataire est tenu de restituer le logement en l'état tel que décrit dans l'état des lieux contradictoire qui a été établi au début du contrat, à l'exception des dommages survenus suite à des cas de force majeure, d'usure et d'âge.

Art. 24. Si le logement nécessite des réparations nécessaires ou urgentes qui ne peuvent être reportées à la cessation du contrat de location, le locataire doit les faire exécuter sans dédommagement, quels qu'en soient les inconvénients et même s'il sera privé de l'usage d'une partie de l'habitation pendant les réparations.

Au cas où les travaux dureraient plus de quarante jours, le loyer est réduit proportionnellement au temps et à la partie du bien loué de la jouissance de laquelle il est privé.

Le locataire doit consentir à un relogement temporaire si le bailleur le juge nécessaire pour cause de travaux de rénovation, de démolition ou de transformation au bien loué. Les conditions sont reprises dans l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 25. Le locataire peut seulement effectuer des transformations au logement et à ses dépendances moyennant le consentement écrit et préalable du bailleur, sous réserve ou non de la remise en l'état original du logement à la fin du contrat de location. Un refus doit être motivé par le bailleur.

A la fin du contrat de location, le bailleur peut reprendre ces transformations sans indemnisation, sauf convenu autrement.

Si le locataire effectue des transformations au bien loué sans consentement, le bailleur a le droit d'exiger que l'habitation et ses dépendances soient remises à l'état original sans délai.

Art. 26. Sans autorisation préalable et écrite du bailleur, le locataire ne peut rien installer ou fixer sur le toit, aux murs extérieurs ni à quelconque autre endroit de l'habitation ou de l'immeuble.

Le bailleur se réserve le droit de visiter l'habitation et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations du locataire et l'état du bien. Le bailleur fixe le jour et l'heure de la visite ensemble avec le locataire et ce dans les huit jours après la demande.

Art. 27. Le locataire peut uniquement tenir des animaux dans le respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur qui tiendra exclusivement compte en la matière des nuisances exagérées pour les voisins.

Art. 28. Le locataire donne son consentement au bailleur pour faire appel au CPAS en cas de problèmes relatifs au respect des obligations locatives.

#### ASSURANCE

Art. 29. Le bailleur conclut une assurance incendie qui contient une clause d'abandon de recours envers le locataire et dans laquelle le recours de tiers est étendu au profit du locataire.

Le locataire s'engage à faire assurer son mobilier.

#### FIN DU CONTRAT

Art. 30. Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, conformément à l'article 98, § 2, du Code flamand du Logement. La résiliation ne concerne que lui.

Il n'y a pas de délai de préavis pour le locataire si d'autres locataires continuent à occuper l'habitation, qui en ont le droit conformément au titre VII du Code flamand du Logement. Autrement, le délai de préavis est de trois mois, sauf si le locataire est admis dans un centre de soins résidentiels ou dans une structure d'accueil résidentiel de personnes handicapées. Dans ce cas le délai de préavis est d'un mois. Le délai de préavis prend cours à partir du premier jour du mois suivant le mois pendant lequel le locataire a résilié le contrat de location par lettre recommandée.

Si un locataire n'occupe plus l'habitation comme résidence principale et s'il néglige de résilier le contrat de location, le contrat de location est dissolu de plein droit conformément à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 et il est radié du contrat de location. Dans le cas de locataires mariés, il doit en outre être prouvé par le locataire restant que le mariage est en passe d'une désunion irrémédiable.

Art. 31. Le bailleur résilie le contrat de location dans les cas visés à l'article 98, § 3 du Code flamand du Logement.

La résiliation du contrat de location par le bailleur concerne tous les locataires.

Art. 32. Le contrat de location est dissolu de plein droit si le dernier locataire qui jouit d'un droit personnel d'occuper l'habitation conformément au titre VII du Code flamand du Logement, décède ou a résilié le contrat de location ou n'occupe plus l'habitation comme résidence principale sans avoir résilié le contrat de location. Les modalités sont reprises à l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007.

Art. 33. Pendant le délai de préavis ou le délai de dissolution du contrat de location, le bailleur a le droit de faire visiter le bien loué par les candidats-locataires durant deux jours par semaine et deux heures consécutives par jour. Chaque partie détermine l'un de ces deux jours et les heures. Le bailleur a également le droit d'apposer un avis sur la façade de l'habitation à un endroit bien visible pendant le préavis ou le délai de dissolution.

Art. 34. A la fin du contrat de location, un représentant du bailleur visite l'habitation et dresse un état des lieux de sortie contradictoire.

Cet état des lieux est signé par l'un des locataires ou par son représentant qui est muni d'une procuration valide.

Le bailleur et le locataire fixent la date et l'heure de l'établissement de l'état des lieux d'un commun accord et ce dans un délai d'un mois suivant la résiliation du contrat de location.

Lorsque le locataire ou son représentant n'est pas présent aux dates et heures fixées, tous les locataires reconnaissent l'exactitude de l'état des lieux de façon inconditionnelle, sauf preuve de force majeure.

#### LITIGES

Art. 35. Tout litige relatif au présent contrat est du ressort des tribunaux de .....

#### ELECTION DU DOMICILE

Art. 36. Le locataire élit domicile dans le bien loué jusqu'à la fin du délai de location. Toute notification se fait valablement à cette adresse, même si le locataire a abandonné le bien sans avoir officiellement averti le bailleur de sa nouvelle adresse.

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Art. 37. *(Cet article peut être supprimé s'il n'est pas applicable.)* Un règlement d'ordre intérieur est joint en annexe au présent contrat et en fait partie intégrante.

Les dispositions qui y figurent et qui seraient contraires au titre VII du Code flamand du Logement et de ses arrêtés d'exécution sont réputées non écrites.

#### ENREGISTREMENT

Art. 38. Le bailleur fait enregistrer le présent contrat.

Les annexes suivantes sont jointes au présent contrat :

.....

Fait à ....., le ..... en autant d'exemplaires qu'il y a de parties, plus un.

Le dernier exemplaire est destiné à l'enregistrement.

Chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire.

Signature

Signature(s)

Le bailleur

Le(s) locataire(s),

(1) Arrêté du Gouvernement flamand du 19 mai 1987 instaurant une compensation locative

(2) Arrêté du Gouvernement flamand du 4 avril 1990 visant l'encouragement de la construction de logements sociaux locatifs.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement flamand du 23 décembre 2016 modifiant diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement.

Bruxelles, 23 décembre 2016.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,  
G. BOURGEOIS

La Ministre flamande de l'Administration intérieure, de l'Intégration civique,  
du Logement, de l'Égalité des Chances et de la Lutte contre la Pauvreté,  
L. HOMANS